

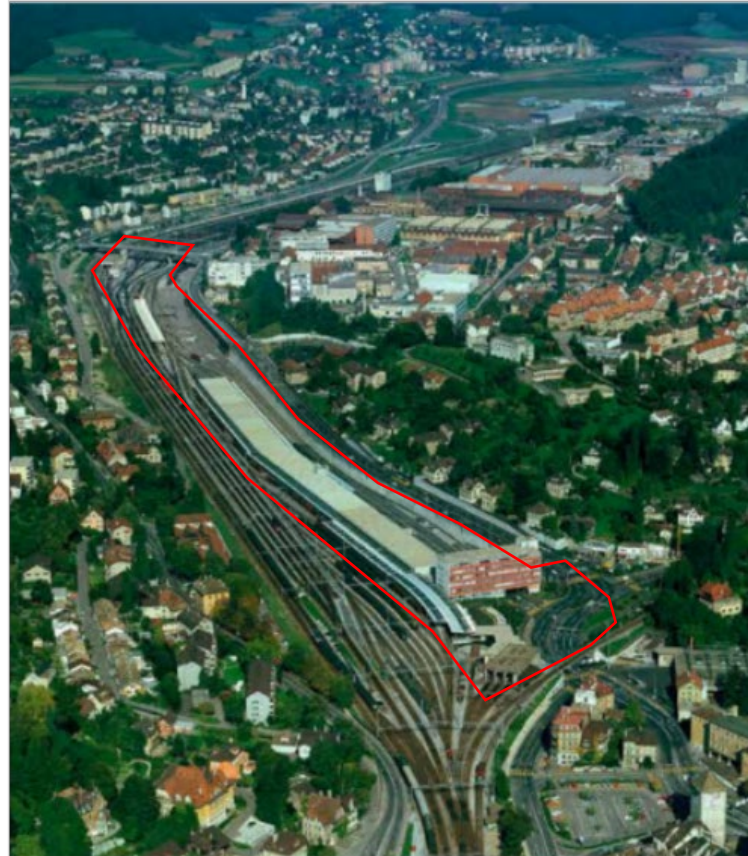
Arealentwicklung Güterbahnhof Grosser Stadtrat, 18. August 2026



Grosses Potenzial für das Güterbahnhofareal. Die Stadt plant schon lange, das Areal zu entwickeln.

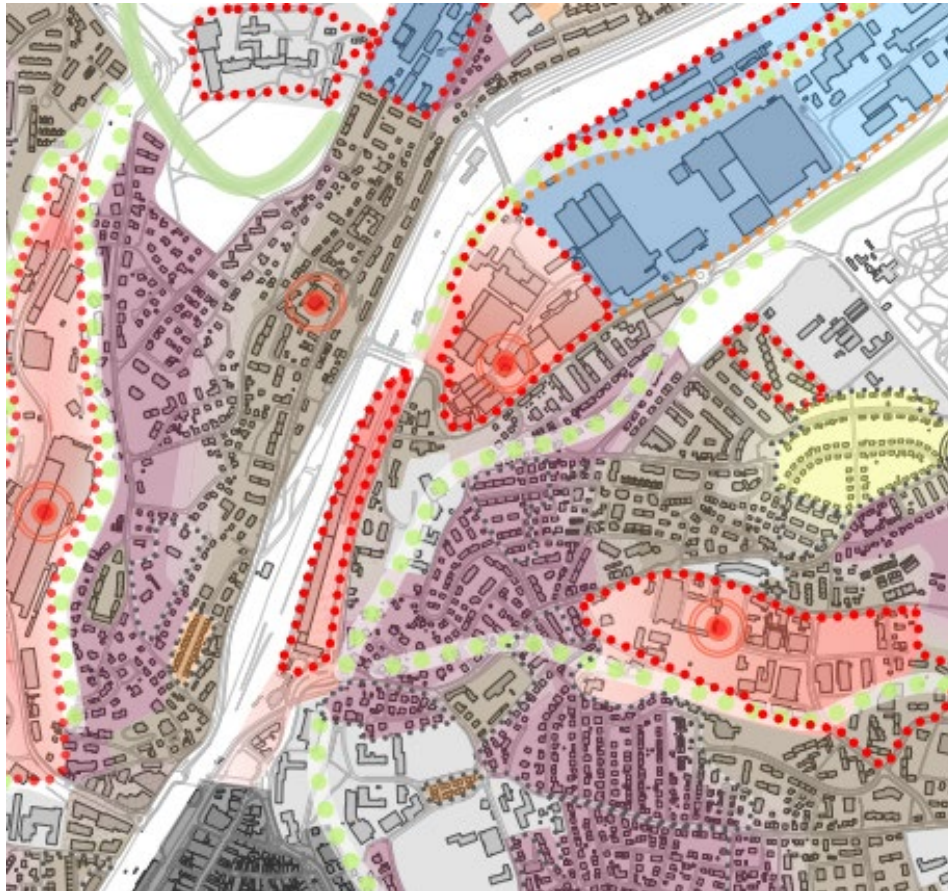


Foto: Stadtplanung Schaffhausen



Luftbild: ETH-Archiv

Kommunaler Richtplan Siedlung (2023)



Eventualgebiete höhere Häuser und Hochhäuser

..... Eventualgebiet

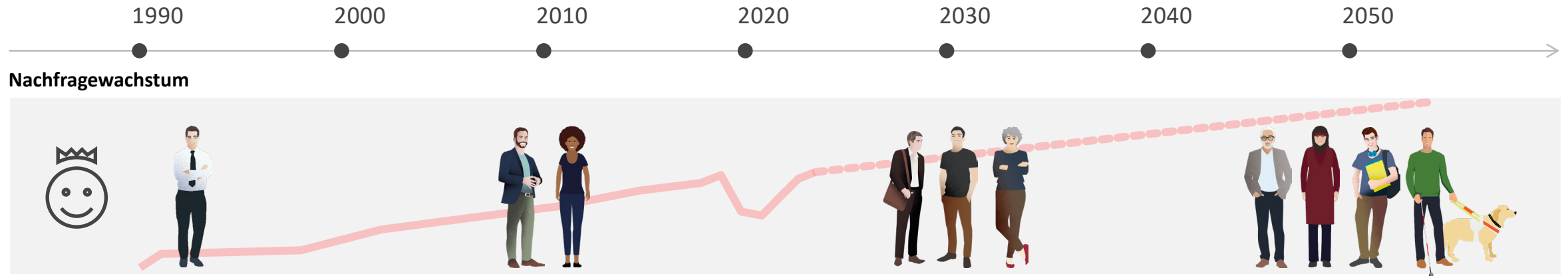
Transformationsgebiete

Transformationsgebiete

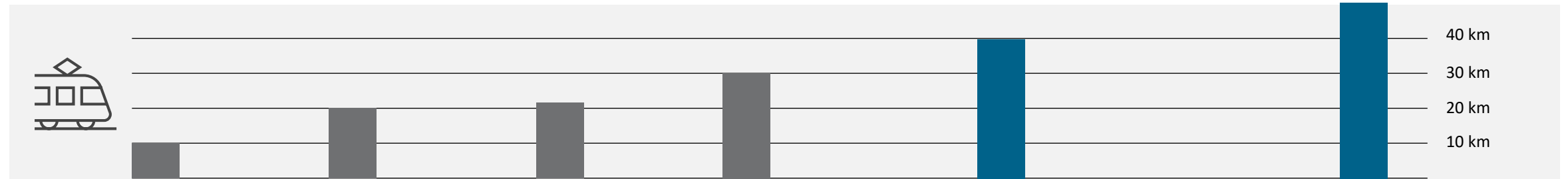
- Zentrale Innenentwicklungsfläche
Transformationsgebiet
«Altstadterweiterung Güterbahnhof»
→ Mischnutzung
- Eignungsgebiet langfristige
Stadtentwicklungsstrategie
- Gute Verkehrsanbindung sowie Anbindung
Quartier Ebnat-West

Richtplan Siedlung Stadt Schaffhausen, 2023

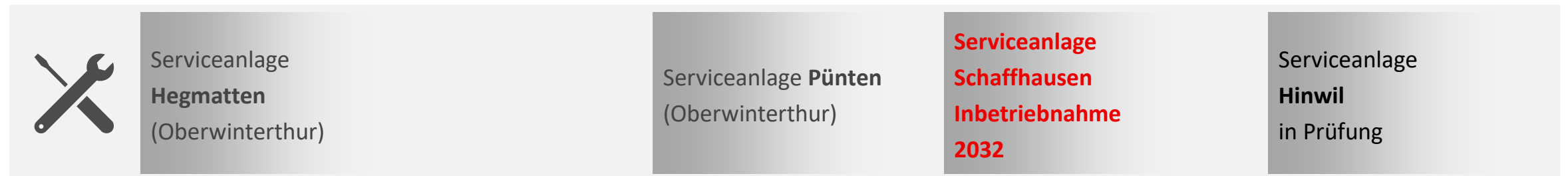
Mehr Reisende, mehr und längere Züge, mehr Serviceanlagen.



Rollmateriallängen Zürcher S-Bahn

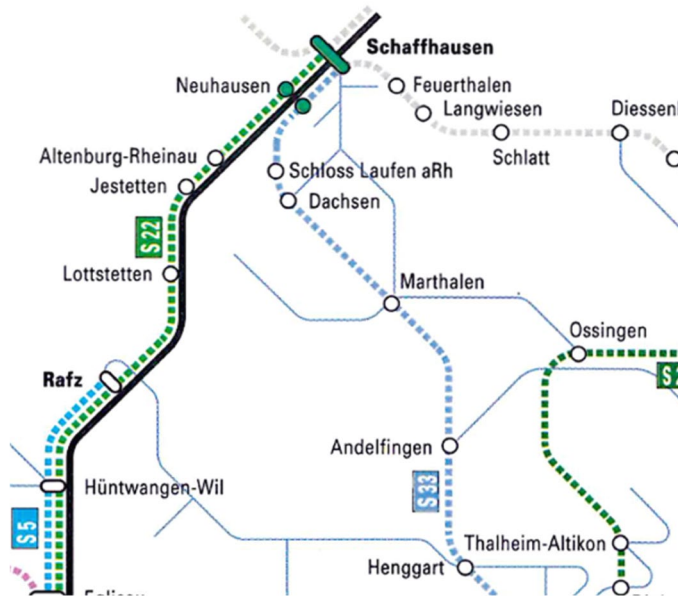


Unterhaltsanlagen Zürcher S-Bahn



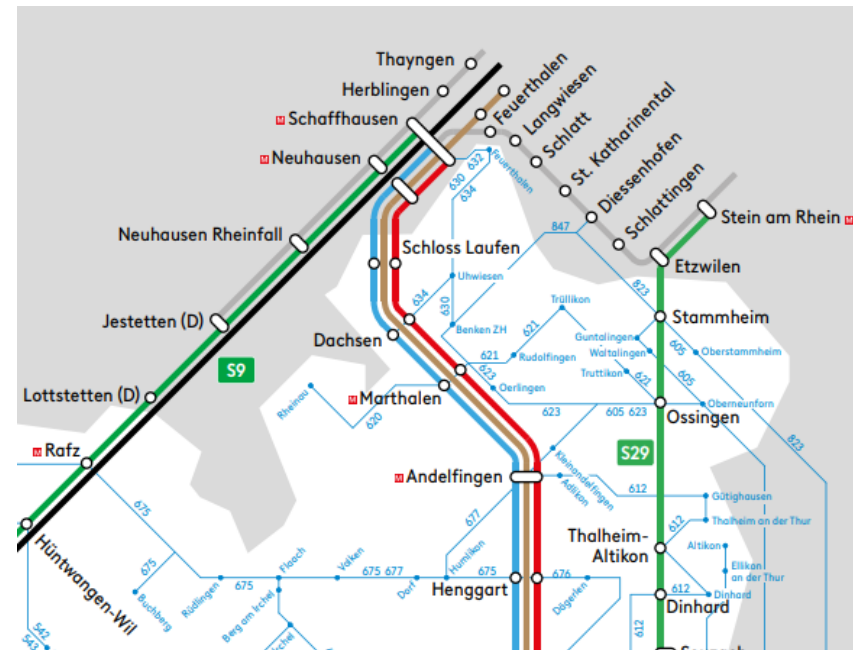
Schaffhausen hat sich in den letzten 30 Jahren zu einem Endpunkt vieler S-Bahn-Linien entwickelt.
→ Idealer Standort für eine Serviceanlage

Liniennetzplan ZVV 1990



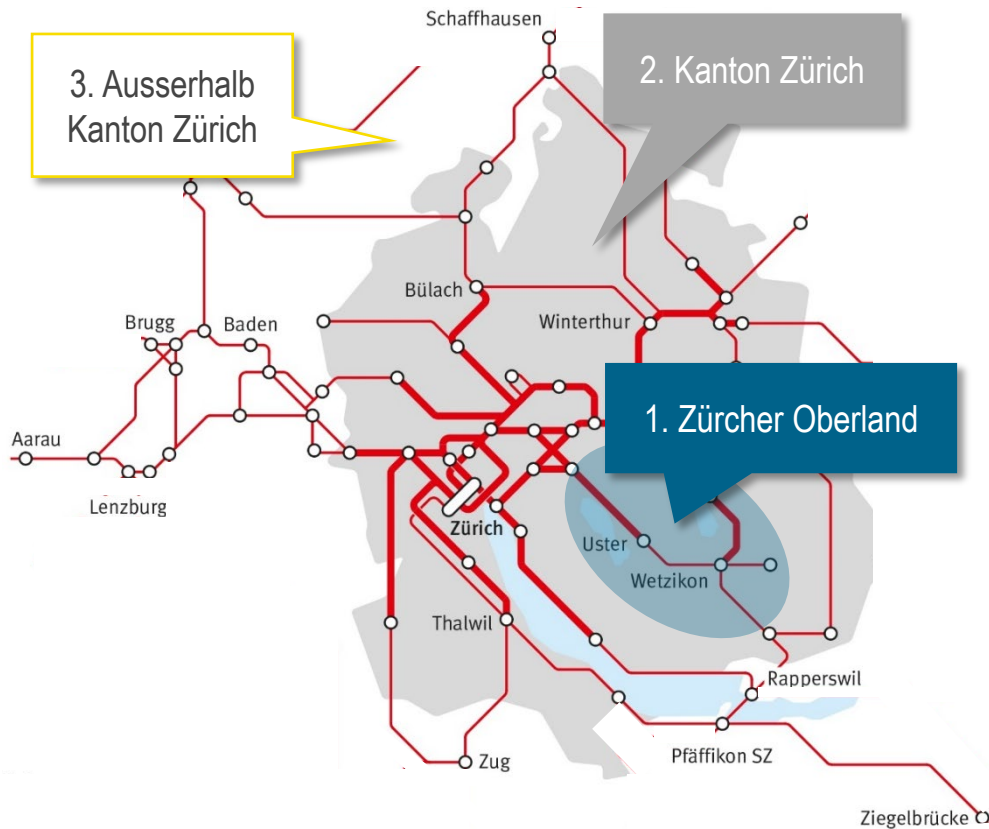
Quelle: ZVV

Liniennetzplan ZVV 2026



Der Standort Schaffhausen für eine Serviceanlage: umsichtig hergeleitet und betrieblich geeignet.

Suchperimeter



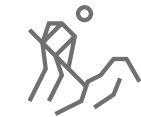
Kriterien



Lage an Linienendpunkten im Netz der Zürcher S-Bahn.



Topografische Eignung des Standorts.



Dimension der Arealfläche.



Raum, Umwelt, Bahnbetrieb.

Was bedeutet eine Serviceanlage?

Ca. 60 neue
Arbeitsplätze

Administration

Reinigung

Logistik

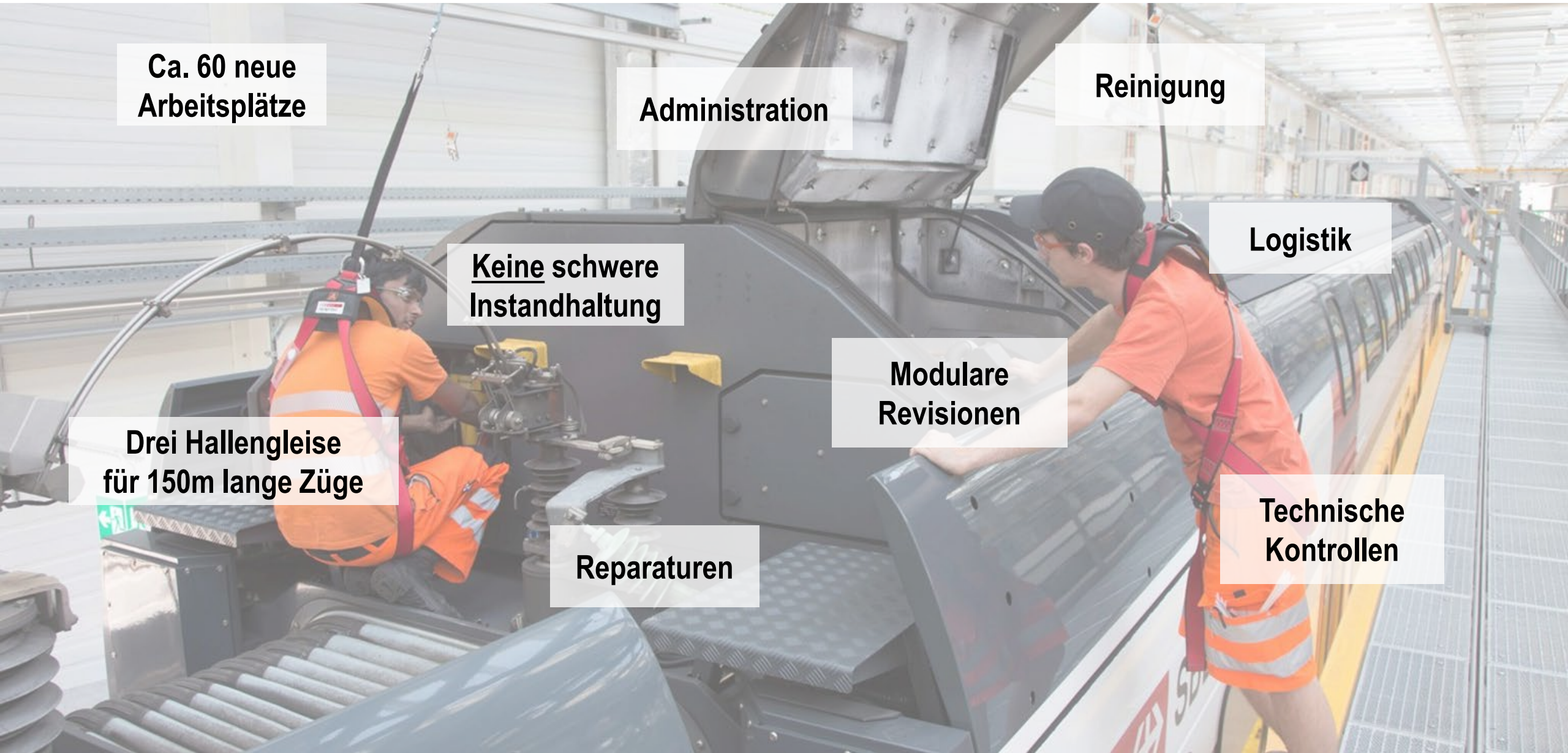
Keine schwere
Instandhaltung

Modulare
Revisionen

Drei Hallengleise
für 150m lange Züge

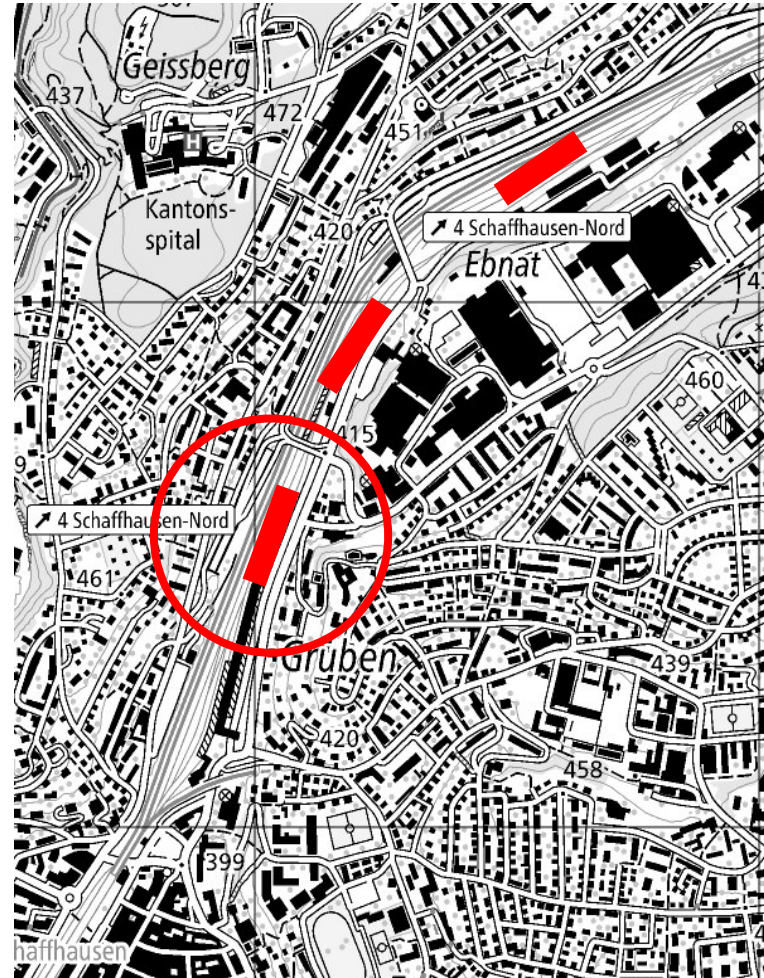
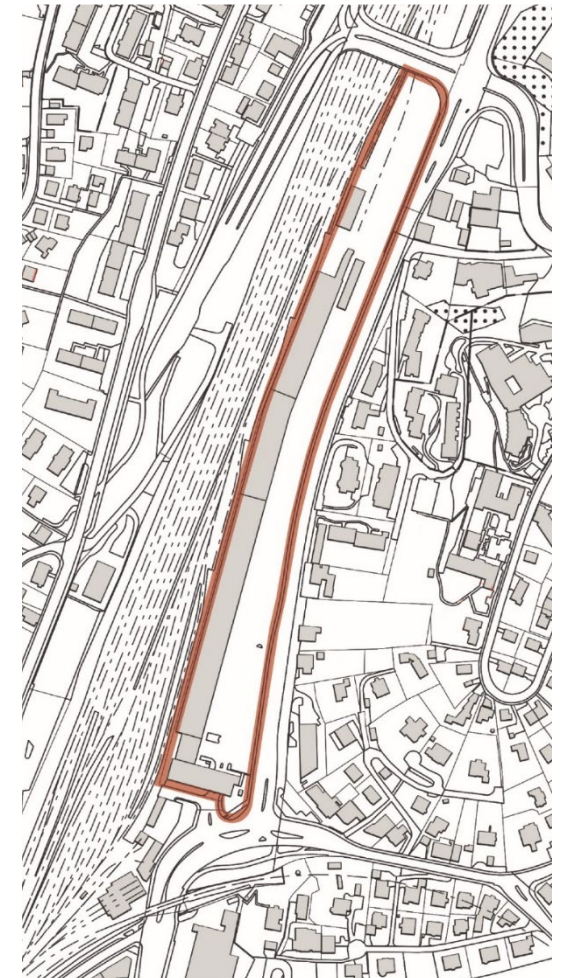
Technische
Kontrollen

Reparaturen

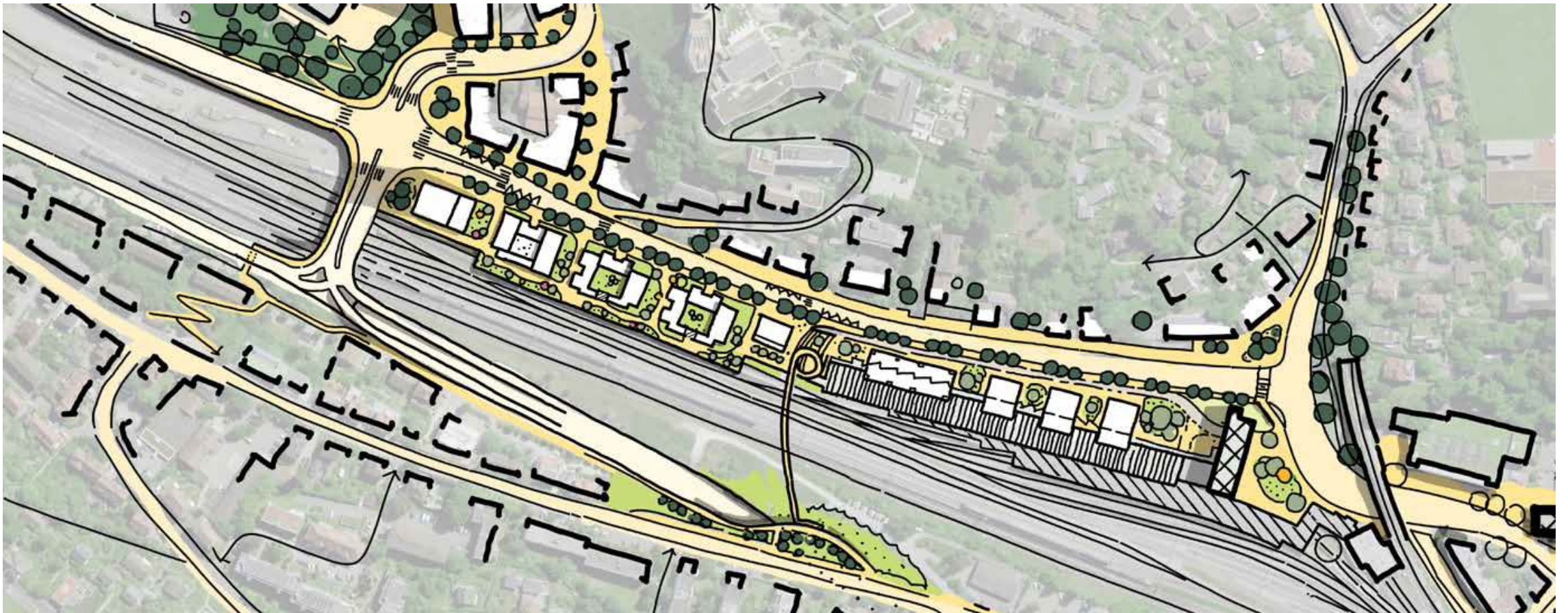


Verknüpfung zweier Anliegen: Serviceanlage & Arealentwicklung

- Prüfung Standorte für Serviceanlage und Potenzial für Arealentwicklung
- Nach intensivem Prozess: Entscheid für Standort Güterbahnhof
- Betriebliche und wirtschaftliche Vorteile für die SBB *und* Kombination mit qualitativ hochwertiger Arealentwicklung möglich
- Bau der Serviceanlage bietet Grundlage zur Entwicklung eines Areals, welches bisher weitgehend brach lag



Eckwerte der Entwicklung



Ein neuer Stadtteil, der verbindet



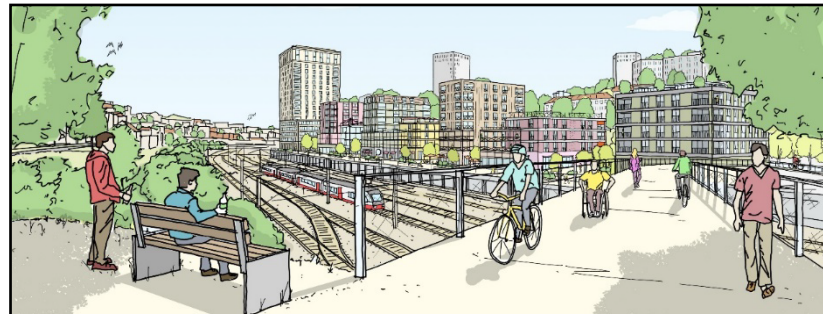
Blick von Hochstrasse ins Areal

Fulachstrasse

Zusammenarbeit mit Synergie: SBB realisiert Serviceanlage, Stadt treibt Arealentwicklung voran



- ✓ Realisierung Serviceanlage
- ✓ Die SBB bietet Hand und gibt Baurechte über alle drei Baufelder an die Stadt



- ✓ Testplanung für die Areale
- ✓ Stadt wird Baurechtsnehmerin über alle drei Baufelder.
- ✓ Stadt bereitet Baufelder vor.
- ✓ Stadt gibt die Baufelder im Unterbaurecht an Dritte zur Entwicklung weiter.

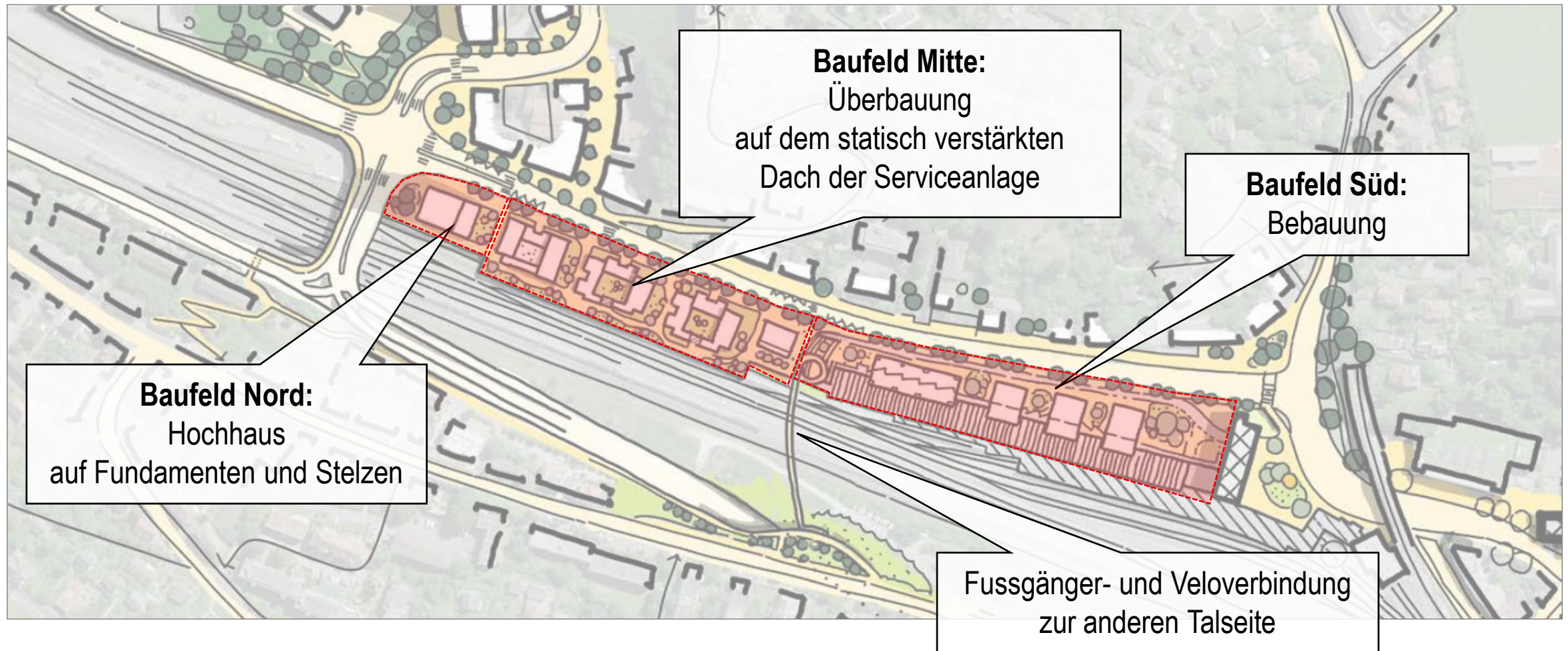


Die Stadt übernimmt die **Führungsrolle** bei der Arealentwicklung.



Es sind umfangreiche **Vorfinanzierungen** durch die Stadt nötig.

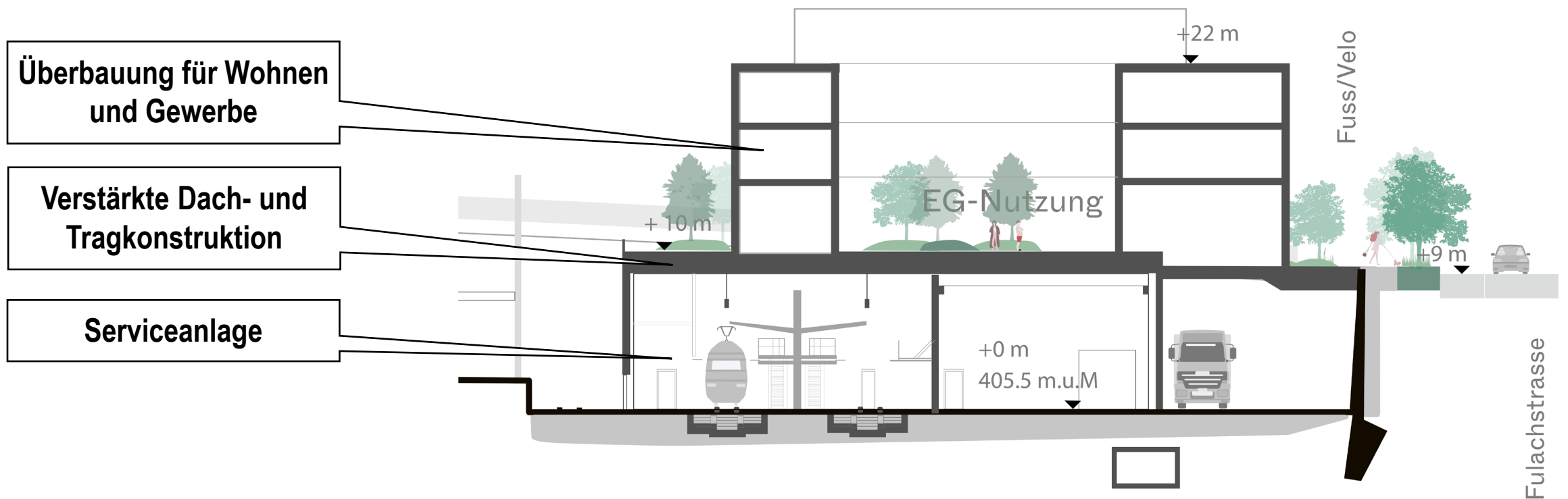
Arealaufteilung: Drei Baufelder



Querschnitt durch das Baufeld Mitte: Unten Serviceanlage, oben Arealentwicklung

Schematische Skizze

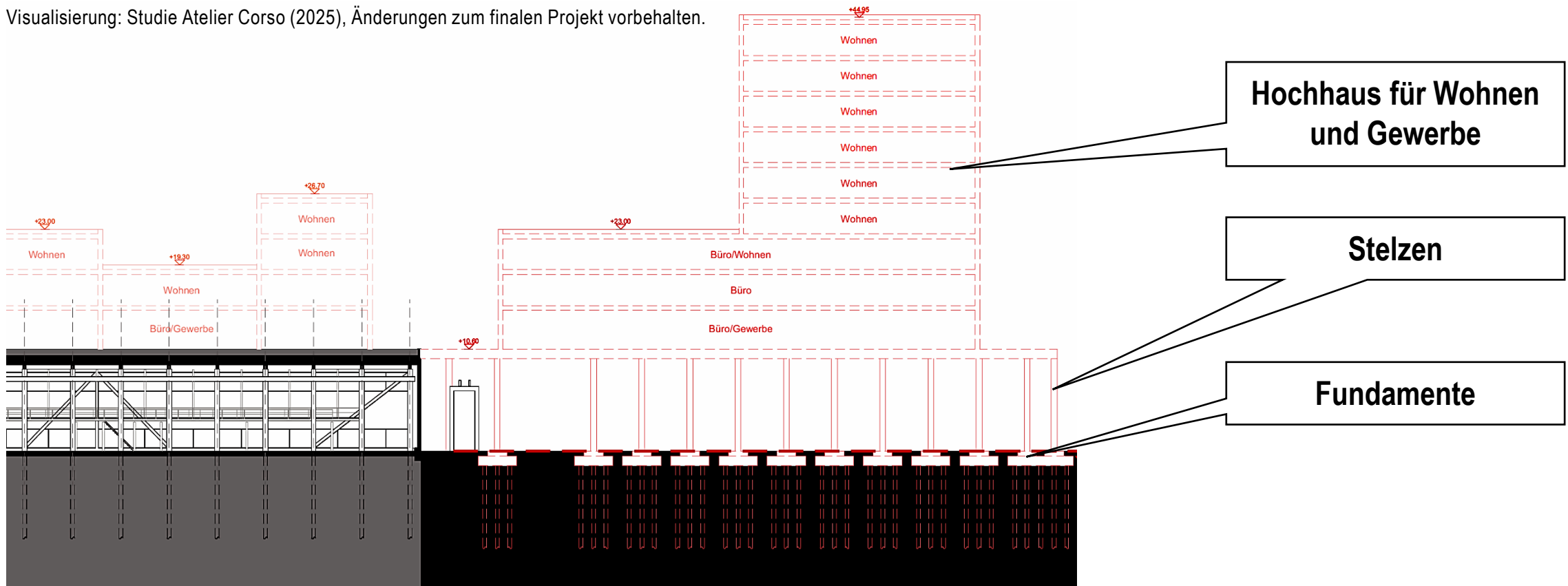
Visualisierung: Studie Atelier Corso (2025), Änderungen zum finalen Projekt vorbehalten.



Querschnitt durch das Baufeld Nord: Hochhaus auf Fundamenten und Stelzen

Schematische Skizze

Visualisierung: Studie Atelier Corso (2025), Änderungen zum finalen Projekt vorbehalten.



Notwendige, refinanzierbare Vorinvestitionen



Baufeld	Vorinvestitionen	[Mio. Fr.]
Nord	Statische Konstruktion für ein Hochhaus Fundamente, Stelzen und Plateau (ggf. etappiert) als refinanzierbare Vorinvestition	12.0
Mitte	für die Bebaubarkeit des Daches der Serviceanlage notwendige statische Massnahmen an der Tragkonstruktion zusätzliche, statische Massnahmen für «bebaubaren Tisch» auf der Serviceanlage als refinanzierbare Vorinvestition	11.5
Süd	eventuelle bauliche Massnahmen für die Bebaubarkeit des Baufelds Süd als refinanzierbare Vorinvestition (Investitionen werden im weiteren Projektverlauf geklärt)	2.5
	Reserve (30%)	8.0
	Total	34.0

Nötige Handlungskompetenzen dank Verordnung

Verordnung über die städtebauliche Entwicklung des Güterbahnhofareals

vom Erlassdatum

Der Grosse Stadtrat,

gestützt auf Art. 19 und Art. 25 lit. a der Stadtverfassung

erlässt folgende Verordnung:

Art. 1 Zweckbestimmung

¹ Diese Verordnung bezweckt die städtebauliche Entwicklung des Areals des Güterbahnhofs (GB Nr. 13198).

² Die städtebauliche Entwicklung des Güterbahnhofareals richtet sich nach dem zugrundeliegenden Zielbild und unter Vorbehalt der nachfolgend festgelegten Bedingungen.

³ Die schrittweise Umsetzung der Arealentwicklung erfolgt in enger Koordination und Absprache mit den Schweizerischen Bundesbahnen SBB und dem Kanton Schaffhausen.

Art. 2 Zielbild

Das Areal des Güterbahnhofs wird städtebaulich entwickelt. Auf den drei Baufeldern (Nord, Mitte, Süd) wird vielfältiger Wohn- und Gewerberman an zentraler Lage geschaffen. Die öffentlich zugänglichen Räume werden aufgewertet und mit den benachbarten Quartieren vernetzt. Die Entwicklung erfolgt im Bestreben nach einer wirtschaftlich, sozial und ökologisch nachhaltigen Entwicklung.

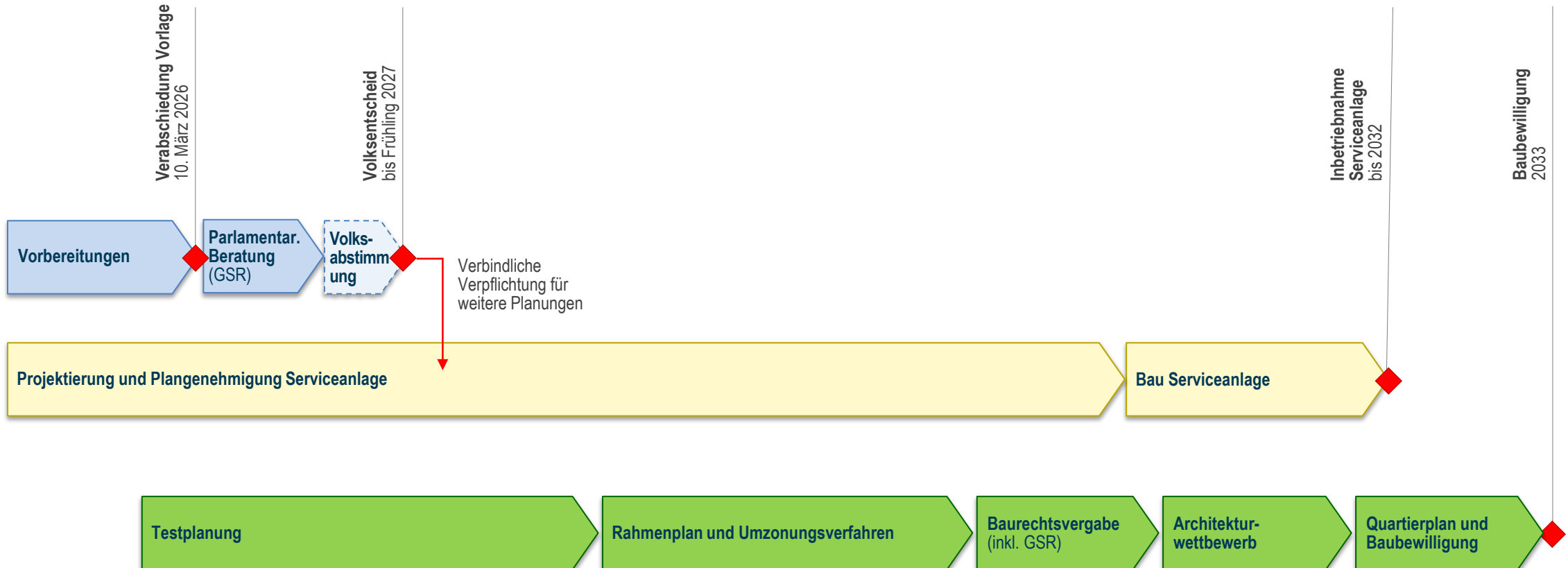
Verordnung über die Entwicklung des Güterbahnhofareals

Mit einer referendumpflichtigen Verordnung werden die nötigen Handlungskompetenzen für den Stadtrat und das Parlament für die zeitgerechte Entwicklung des Güterbahnhofareals (Einhaltung vertragliche Verpflichtungen gegenüber SBB) geschaffen.

- ✓ **Kompetenzdelegation für Vorinvestitionen**
bis Deckel 34 Mio. Fr.
und mit Bedingung: Refinanzierbarkeit nachgewiesen!
- ✓ **Kompetenzdelegation für Baurechte**
und zwar das Eingehen und das Vergeben
Konditionen für Baurechtsvergaben bleiben beim Parlament

Für Investitionsentscheide mit Verwaltungsvermögen-Charakter (z.B. Fuss- und Velobrücke) gelten nach wie vor die ordentlichen, verfassungsmässigen Kompetenzen.

Zeitplan: Volksabstimmung 2027



Eine einmalige Chance für einen neuen Stadtteil



Serviceanlage mit Arealentwicklung:

- ✓ attraktiver und zentrumsnaher Wohnraum für rund **800 Einwohnerinnen und Einwohner**
→ entspricht vom Stadtrat angestrebten moderatem Wachstum
- ✓ ca. **900 Arbeitsplätze** (24'000 m² Gewerbeflächen)
- ✓ Entwicklung auf **bereits versiegeltem Land**
- ✓ neue **Quartierverbindung** mit anderer Talseite und bessere Anbindung Entwicklungsschwerpunkt «Ebnat West» an Altstadt
- ✓ Vorinvestitionen **refinanzierbar**
- ✓ Serviceanlage: **Arbeitsplätze** und Stärkung als **Verkehrsknotenpunkt**



**Zusammenarbeit mit SBB
bringt Win-win-Situation**

Die Entwicklung des Güterbahnhofareals: Ein Gewinn für alle!

